

Gelsenkirchen – Erle

Charmante Eigentumswohnung mit Garage in ruhiger Seitenstraße

CODE DU BIEN: 25075053

www.von-poll.dePRIX D'ACHAT: 99.000 EUR • SURFACE HABITABLE: ca. 53,54 m² • PIÈCES: 2.5

CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

- En un coup d'œil
- La propriété
- Informations énergétiques
- Une première impression
- Détails des commodités
- Tout sur l'emplacement
- Plus d'informations
- Contact

CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

En un coup d'œil

CODE DU BIEN	25075053
Surface habitable	ca. 53,54 m ²
Etage	2
Pièces	2.5
Chambres à coucher	1
Salles de bains	1
Année de construction	1964
Place de stationnement	1 x Garage

Prix d'achat	99.000 EUR
Type	Etage
Commission pour le locataire	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernisation / Rénovation	2007
État de la propriété	A rénover
Technique de construction	massif
Aménagement	Jardin / utilisation partagée

CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Informations énergétiques

Type de chauffage	Chauffage centralisé
Chauffage	ELECTRICITY
Certification énergétique valable jusqu'au	29.10.2025
Source d'alimentation	Électrique

Certification énergétique	Diagnostic énergétique
Consommation d'énergie	150.00 kWh/m²a
Classement énergétique	E
Année de construction selon le certificat énergétique	1964

CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La propriété



CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

La propriété

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN



VON POLL
IMMOBILIEN



IHRE IMMOBILIENSPEZIALISTEN

Eigentümern bieten wir eine kostenfreie und unverbindliche
Marktpreiseinschätzung ihrer Immobilie an.

Kontaktieren Sie uns, wir freuen uns darauf, Sie persönlich und individuell zu beraten.

T.: 0209 - 94 76 858 0

Shop Gelsenkirchen-Buer | Horster Straße 28 | 45897 Gelsenkirchen | gelsenkirchen@von-poll.com

Leading
REAL ESTATE
COMPANIES
IN THE WORLD

www.von-poll.com/gelsenkirchen-buer

CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Une première impression

Diese gepflegte Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss eines Mehrfamilienhauses aus dem Jahr 1964. Sie überzeugt durch eine durchdachte Aufteilung, helle Räume und ihre attraktive Lage in Gelsenkirchen-Erle.

Auf rund 53 m² Wohnfläche verteilen sich 2,5 Zimmer mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten. Das lichtdurchflutete Wohnzimmer lädt zum Entspannen ein, während das Schlafzimmer eine angenehme Größe bietet. Ein zusätzlicher kleiner Raum eignet sich ideal als Abstellmöglichkeit.

Das Badezimmer wurde 2019 barrierearm modernisiert und die Küche bietet ausreichend Platz für Ihre Ideen. Ein besonderes Plus ist die Garage direkt am Haus, die im Kaufpreis enthalten ist.

Die Lage besticht durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Ärzte sind schnell erreichbar. Auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist hervorragend – so gelangt man zügig in die Gelsenkirchener Innenstadt und die umliegenden Ruhrgebietsstädte.

Diese Immobilie verbindet gemütliches Wohnen, funktionale Raumgestaltung und eine zentrale Lage – ideal für Singles, Paare oder Kapitalanleger mit Weitblick.

Für weitere Informationen wenden Sie sich gern an unsere Immobilienberater.

CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Détails des commodités

PRAKTISCHE AUSSTATTUNG

- Satteldach mit Betondachsteinen
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Laminat-, Teppich- und Fliesenböden
- Flachheizkörper/Elektro
- Modernisiertes Badezimmer
- Garage mit elektrischem Garagentor im Innenhof

CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Tout sur l'emplacement

Die Wohnung befindet sich in Gelsenkirchen-Erle, einem gefragten Stadtteil, der eine ruhige Wohnatmosphäre mit einer sehr guten Infrastruktur verbindet. Einkaufsmöglichkeiten, Bäckereien, Apotheken und Ärzte sind schnell erreichbar. Schulen und Kindergärten liegen ebenfalls in der Nähe und machen die Lage auch für Paare und kleine Familien interessant.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist ausgezeichnet: Bus- und Bahnlinien sorgen für eine schnelle Verbindung in die Gelsenkirchener Innenstadt sowie in die Nachbarstädte wie Herne, Herten und Essen. Über die nahegelegenen Autobahnen A2 und A42 ist zudem das gesamte Ruhrgebiet bequem erreichbar. Für Freizeit und Erholung sorgen umliegende Grünflächen, Sportvereine sowie diverse Freizeitangebote.

CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Plus d'informations

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.

Dieser ist gültig bis 29.10.2025.

Endenergiebedarf beträgt 150.00 kwh/(m²*a).

Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Strom.

Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1964.

Die Energieeffizienzklasse ist E.

CODE DU BIEN: 25075053 - 45891 Gelsenkirchen – Erle

Contact

Pour de plus amples informations, veuillez contacter votre personne de contact :

Ronny Noy

Horster Straße 28, 45897 Gelsenkirchen

Tel.: +49 209 - 94 76 858 0

E-Mail: gelsenkirchen@von-poll.com

Vers la clause de non-responsabilité de von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com